

■ **Columna de opinión**

Arq. Julio Kesselman: el origen del desorden urbano.

■ **Cal y arena**

Nivel de actividad: el año empezó desinflado.



Alejandro Elias

SOÑAR PESE A LA CRISIS

La crisis asustó a los futuros compradores, que consultan menos. Las condiciones no se endurecieron, aseguran en los bancos. El monto de préstamos aumentó un 40% en los últimos dos años. El sector financiero estima que el ritmo se sostendrá pese a la recesión.



EL MERCADO DEL CREDITO HIPOTECARIO PODRIA

Con terreno para p

Por Aldo Garzón

Pese al contexto desfavorable, los responsables del área comercial de los principales bancos esperan para este año colocar de 1800 a 2000 millones de pesos en nuevos créditos. Aseguran que las condiciones de otorgamiento no se endurecieron, "pero la gente se acerca menos".

El mercado de los créditos hipotecarios podrá seguir creciendo a una tasa de entre el 20 y el 25 por ciento anual, tal como lo ha hecho en los últimos tres años, a pesar del escenario recesivo hacia el que marcha la economía. "Seguramente este año será más tranquilo, pero igual se van a colocar, como mínimo, 1800 o 2000 millones de pesos en este tipo de créditos por parte de todas las entidades, contra 2500 millones que quizás hubieran resultado de un contexto más favorable", señaló Edgar Medinaceli, gerente principal comercial del Banco Hipotecario.

La baja relación entre monto de hipotecas y PBI, que en la Argentina no llega al 4 por ciento, es la que permite, siempre que se mantenga la estabilidad monetaria, mantener fundadas esperanzas en una fuerte expansión del mercado. Carlos Grinberg, director de BHN Inmobiliaria, que gerencia las operaciones del Hipotecario en este tipo de transacciones, dice que "este negocio seguirá creciendo más allá de coyunturas recesivas". En Chile, la relación entre hipotecas y PBI es del 16 por ciento, en España llega al 40 por ciento y en los Estados Unidos supera el 100 por ciento. De manera que todavía queda un amplio margen de maniobra.

Inmediatamente después de la crisis mexicana del Tequila, tanto la demanda como la oferta en materia de préstamos para la adquisición de viviendas pegó un salto espectacular. Bancos como el Galicia, el Citi, el Río y el Boston se sumaron a la oferta, que hasta ese momento se canalizaba especialmente a través de entidades oficiales, como lo era hasta hace poco el Hipotecario. Con tasas atractivas y buenas condiciones de acceso, el negocio floreció hasta septiembre del año pasado, cuando la moratoria de la deuda externa rusa cambió las condiciones del mercado.

Los sofocones del último trimestre del '98 frenaron estos avances, principalmente porque los nuevos competidores en el mercado tuvieron que elevar sus tasas y se dieron cuenta, después de la euforia del '96 y el '97, que tenían dificultades con la cobranza de las cuotas. "Se colocó mucho dinero en este tipo de operaciones, que no es como el de tarjetas de crédito, en el que las personas suelen dejar de pagar a los tres meses y la morosidad se manifiesta inmediatamente", observa Medinaceli, quien recalca que "recién al segundo año se empieza a ver la gente que no va a pagar". La morosidad en el Hipotecario es de alrededor del 12 por ciento de la cartera, pero la centenaria experiencia inmobiliaria de esta entidad le permitió mantener una oferta de tasa fija del 11 por ciento anual, contra viento y marea.

En general, los bancos tuvieron que elevar en un 2 o 3 por ciento los intereses de sus créditos para vivienda desde septiembre pasado, pasando en promedio de una tasa variable del 8,95 a una del 11,70 por ciento anual para compromisos que se rediman en 20 años. Andrés Sicouly, gerente del Departamento de Créditos Hipotecarios del Banco de Galicia, no ve nada particularmente grave en estos ajustes. "En un crédito de 30 mil dólares –dice–, la crisis afectó a un potencial demandante de préstamo hipotecario en sólo 24 dólares." Si antes de septiembre la cuota era de 153 dólares mensuales por cada 10.000 de préstamo, incluyendo los seguros, ahora es de 161, por lo menos en el Galicia.

Sicouly asegura que el clima generado por las recurrentes crisis financieras internacionales y las perspectivas de recesión en el país, sumadas a la merma en la publicidad por parte de los bancos, están provocando una inquietud exagerada en el público. "Muchos, por ese motivo, ni siquiera se acercan a consultar sobre las posibilidades de crédito, pero de ningún modo creo que hayan variado mucho las condiciones de acceso", opinó. Para Medinaceli, en cambio, no se trata de una sensación de la gente. "En realidad, algunos bancos siguen con sus líneas abiertas en este segmento, pero a la hora de aprobar o no un préstamo, puede ser que rechacen a un gran porcentaje de solicitantes."

"Creo que el público tiene a veces lecturas muy exageradas de la situación financiera, pero la realidad indica que se trata de una percepción equivocada", manifestó Sicouly. Recordó, además, que en enero y febrero es usual que baje la demanda de créditos hipotecarios. En esos meses, en que buena parte de los potenciales clientes se toma vacaciones y pospone endeudarse para después de marzo, el Galicia ha estado financiando la compra de viviendas por un total de 10 a 15 millones de dólares, contra los 40 millones que registra, como pico, en otros momentos del año.

Según Sicouly, el hecho de que los bancos hayan bajado los decibeles en la promoción de sus productos inmobiliarios (en lo que va de este año, sólo se registra una publicidad de ese tipo), quizás se deba a las dudas generadas por el último trimestre del '98. "Pero la situación del mercado en términos de disponibilidad de créditos –reitera– es mucho más amigable de lo que la gente se imagina, entre otras cosas porque el rubro inmobiliario es bastante perfecto, es decir, existe un equilibrio constante entre demanda y oferta."

Hugo Gallegos, subgerente de Crédito Hipotecario del Banco Provincia, observa también que esta baja en la demanda de préstamos para vivienda, que en enero la sitúa en un 40 por ciento en relación con diciembre, "es un problema estacional", porque la mayoría de las escrituraciones se concretan en los dos últimos meses del año. De todos modos, asegura que en las últimas semanas se está dando "un

EL HIPOTECARIO OBTUVO GANANCIAS POR

Ladrillos con signo po

El Banco Hipotecario SA obtuvo ganancias durante 1998 por 201,26 millones de pesos, según el balance dado a conocer esta semana. El resultado resultó levemente superior al del ejercicio anterior (183 mil pesos más). Los ingresos correspondientes a intereses sobre créditos hipotecarios aumentaron un 12,9 por ciento, mientras que los relacionados con la actividad aseguradora crecieron el 4,8 por ciento respecto del año inmediato anterior. Los activos totales de la entidad alcanzaron a 4915 millones de pesos, con un incremento del 31,9 por ciento en el último ejercicio.

La calificación alcanzada por el Banco le permitió obtener fondos en el mercado internacional de capitales del orden de los 1084,5 millones de dólares durante el ejercicio, incluyendo emisiones de títulos por 315 millones durante los meses de noviembre y diciembre.

La entidad que preside Pablo Rojo mejoró sus índices de cartera irregular sobre el total de las financiaciones, al lograr reducir esa proporción del 15,8 al 14,8 por ciento en el último año. Durante el ejercicio, el Banco originó créditos hi-

Alejandro Elias

EL MERCADO DEL CREDITO HIPOTECARIO PODRIA AUMENTAR UN 25 POR CIENTO

Con terreno para poder crecer

m² Por Aldo Garzón

Pese al contexto desfavorable, los responsables del área comercial de los principales bancos esperan para este año colocar de 1800 a 2000 millones de pesos en nuevos créditos. Aseguran que las condiciones de otorgamiento no se endurecieron, "pero la gente se acerca menos".

El mercado de los créditos hipotecarios podrá seguir creciendo a una tasa de entre el 20 y el 25 por ciento anual, tal como lo ha hecho en los últimos tres años, a pesar del escenario recesivo hacia el que marcha la economía. "Seguramente este año será más tranquilo, pero igual se van a colocar, como mínimo, 1800 o 2000 millones de pesos en este tipo de créditos por parte de todas las entidades, contra 2500 millones que quizás hubieran resultado de un contexto más favorable", señaló Edgar Medinaceli, gerente principal comercial del Banco Hipotecario.

La baja relación entre monto de hipotecas y PBI, que en la Argentina no llega al 4 por ciento, es la que permite, siempre que se mantenga la estabilidad monetaria, mantener fundadas esperanzas en una fuerte expansión del mercado. Carlos Grinberg, director de BHN Inmobiliaria, que gerencia las operaciones del Hipotecario en este tipo de transacciones, dice que "este negocio seguirá creciendo más allá de coyunturas recesivas". En Chile, la relación entre hipotecas y PBI es del 16 por ciento, en España llega al 40 por ciento y en los Estados Unidos supera el 100 por ciento. De manera que todavía queda un amplio margen de maniobra.

Inmediatamente después de la crisis mexicana del Tequila, tanto la demanda como la oferta en materia de préstamos para la adquisición de viviendas pegó un salto espectacular. Bancos como el Galicia, el Citi, el Río y el Boston se sumaron a la oferta, que hasta ese momento se canalizaba especialmente a través de entidades oficiales, como lo era hasta hace poco el Hipotecario. Con tasas atractivas y buenas condiciones de acceso, el negocio floreció hasta septiembre del año pasado, cuando la moratoria de la deuda externa rusa cambió las condiciones del mercado.

Los sofocones del último trimestre del '98 frenaron estos avances, principalmente porque los nuevos competidores en el mercado tuvieron que elevar sus tasas y se dieron cuenta, después de la euforia del '96 y el '97, que tenían dificultades con la cobranza de las cuotas. "Se colocó mucho dinero en este tipo de operaciones, que no es como el de tarjetas de crédito, en el que las personas suelen dejar de pagar a los tres meses y la morosidad se manifiesta inmediatamente", observa Medinaceli, quien recalca que "recién al segundo año se empieza a ver la gente que no va a pagar". La morosidad en el Hipotecario es de alrededor del 12 por ciento de la cartera, pero la centenaria experiencia inmobiliaria de esta entidad le permitió mantener una oferta de tasa fija del 11 por ciento anual, contra viento y marea.

En general, los bancos tuvieron que elevar en un 2 o 3 por ciento los intereses de sus créditos para vivienda desde septiembre pasado, pasando en promedio de una tasa variable del 8,95 a una del 11,70 por ciento anual para compromisos que se rediman en 20 años. Andrés Sicouly, gerente del Departamento de Créditos Hipotecarios del Banco de Galicia, no ve nada particularmente grave en estos ajustes. "En un crédito de 30 mil dólares –dice–, la crisis afectó a un potencial demandante de préstamo hipotecario en sólo 24 dólares." Si antes de septiembre la cuota era de 153 dólares mensuales por cada 10.000 de préstamo, incluyendo los seguros, ahora es de 161, por lo menos en el Galicia.

Sicouly asegura que el clima generado por las recurrentes crisis financieras internacionales y las perspectivas de recesión en el país, sumadas a la merma en la publicidad por parte de los bancos, están provocando una inquietud exagerada en el público. "Muchos, por ese motivo, ni siquiera se acercan a consultar sobre las posibilidades de crédito, pero de ningún modo creo que hayan variado mucho las condiciones de acceso", opinó. Para Medinaceli, en cambio, no se trata de una sensación de la gente. "En realidad, algunos bancos siguen con sus líneas abiertas en este segmento, pero a la hora de aprobar o no un préstamo, puede ser que rechacen a un gran porcentaje de solicitantes."

"Creo que el público tiene a veces lecturas muy exageradas de la situación financiera, pero la realidad indica que se trata de una percepción equivocada", manifestó Sicouly. Recordó, además, que en enero y febrero es usual que baje la demanda de créditos hipotecarios. En esos meses, en que buena parte de los potenciales clientes se toma vacaciones y pospone endeudarse para después de marzo, el Galicia ha estado financiando la compra de viviendas por un total de 10 a 15 millones de dólares, contra los 40 millones que registra, como pico, en otros momentos del año.

Según Sicouly, el hecho de que los bancos hayan bajado los decibeles en la promoción de sus productos inmobiliarios (en lo que va de este año, sólo se registra una publicidad de ese tipo), quizás se deba a las dudas generadas por el último trimestre del '98. "Pero la situación del mercado en términos de disponibilidad de créditos –reitera– es mucho más amigable de lo que la gente se imagina, entre otras cosas porque el rubro inmobiliario es bastante perfecto, es decir, existe un equilibrio constante entre demanda y oferta."

Hugo Gallegos, subgerente de Crédito Hipotecario del Banco Provincia, observa también que esta baja en la demanda de préstamos para vivienda, que en enero la sitúa en un 40 por ciento en relación con diciembre, "es un problema estacional", porque la mayoría de las escrituraciones se concretan en los dos últimos meses del año. De todos modos, asegura que en las últimas semanas se está dando "un pequeño repunte". El Provincia coloca alrededor de 20 millones de pesos mensuales, a través de 500 préstamos en promedio, y financia hasta el 100 por ciento de los montos requeridos para la adquisición de viviendas nuevas y el 75 por ciento para los inmuebles usados. Este último aspecto en la financiación es el que ha permitido, según Gallegos, que el banco haya continuado siendo atractivo aun en medio de la crisis.

"Si bien después de la devaluación brasileña las tasas se fueron un poquito hacia arriba, el Provincia no las ajustó", asegura Gallegos. La tasa en pesos para este tipo de compromisos se sitúa en el 11 por ciento, mientras que para los préstamos pactados en dólares el interés es del 9,75 por ciento. En ambos casos, se trata de tasa variable, en función de la Libor (tasa interbancaria de Londres) para los créditos en dólares, o de las encuestas que hace el Banco Central sobre lo que se paga por los depósitos a 30 días en el caso de las deudas en pesos. El grueso de las hipotecas generadas desde el Provincia es por montos de 45 o 50 mil dólares, pero lo máximo que acepta el banco son endeudamientos por hasta 150 mil.

En materia de condiciones para acceder al crédito inmobiliario, la mayoría de los entrevistados coincide en que, por vía de disposiciones del Banco Central, el sistema se encuentra prácticamente estandarizado. Lo principal es establecer la capacidad de pago potencial tomador del préstamo, algo simple en el caso de una persona en relación de dependencia, pero un poco más complicado cuando se trata de un trabajador independiente o un profesional. Lo normal, hasta ahora, ha sido una verificación basada en el pago del impuesto a las Ganancias. Fuera de esto, el Provincia exige que los ingresos familiares cubran por lo menos el 30 por ciento del préstamo.

La aparición del monotributo, en cambio, todavía genera dudas. Esta nueva modalidad contributiva carece de la obligación de presentar declaración jurada ante la AFIP, razón por la cual es difícil fijar con alguna precisión el nivel de ingresos. No hay problemas por ahora, porque el sistema recién comenzó en octubre del año pasado y lo que se está pidiendo son las declaraciones juradas del '97 y, dentro de poco, del '98. Pero dentro de dos años habrá que evaluar cómo se resuelve este tema. En relación con las tasas, puede considerarse que cuando son fijas constituyen una ventaja estratégica para los bancos, ya que en un marco de estabilidad le dan una gran seguridad a los beneficiarios de los préstamos. Esta es, precisamente, una de las principales armas del Hipotecario en la cada vez más poblada concurrencia del mercado. De cada tres créditos para compra de vivienda nueva o usada, uno pertenece a esta entidad, que, como herencia de su anterior status de banco oficial, opera en todas las provincias. Pero ya hay otros bancos, que desde siempre pertenecieron al sector privado, que intentaron ampliar sus negocios más allá de Buenos Aires, aunque con diversa suerte.

De acuerdo con Grinberg, sin embargo, las oportunidades para los bancos se pueden extender en los próximos diez años aun en las zonas más intensamente trabajadas por la oferta de hipotecas. Por ejemplo, en la Capital Federal, actualmente sólo el 15 por ciento de las transacciones inmobiliarias se hacen a través de ese sistema, un porcentaje muy bajo si se lo compara con la tradición imperante en los Estados Unidos, donde nadie se imagina adquirir su vivienda por otro medio que no sea el crédito hipotecario.

■ La relación entre hipotecas y PBI es una de las más bajas del mundo. "El negocio seguirá creciendo más allá de coyunturas recesivas."

Gustavo Ercole



EL HIPOTECARIO OBTUVO GANANCIAS POR $ 201 MILLONES

Ladrillos con signo positivo

m² El Banco Hipotecario SA obtuvo ganancias durante 1998 por 201,26 millones de pesos, según el balance dado a conocer esta semana. El resultado resultó levemente superior al del ejercicio anterior (183 mil pesos más). Los ingresos correspondientes a intereses sobre créditos hipotecarios aumentaron un 12,9 por ciento, mientras que los relacionados con la actividad aseguradora crecieron el 4,8 por ciento respecto del año inmediato anterior. Los activos totales de la entidad alcanzaron a 4915 millones de pesos, con un incremento del 31,9 por ciento en el último ejercicio.

La calificación alcanzada por el Banco le permitió obtener fondos en el mercado internacional de capitales del orden de los 1084,5 millones de dólares durante el ejercicio, incluyendo emisiones de títulos por 315 millones durante los meses de noviembre y diciembre.

La entidad que preside Pablo Rojo mejoró sus índices de cartera irregular sobre el total de las financiaciones, al lograr reducir esa proporción del 15,8 al 14,8 por ciento en el último año. Durante el ejercicio, el Banco originó créditos hipotecarios por 912,5 millones de pesos.

El Hipotecario informó que, debido a la situación imperante en los mercados financieros y el impacto que puede producir la situación económica de Brasil sobre el crecimiento del PBI y la tasa de desempleo, la entidad estimó prudente efectuar un cargo por incobrabilidad en el último trimestre de 18 millones de pesos, a efectos de incrementar las previsiones del rubro Préstamos.

La joya del sistema bancario

El renglón de créditos hipotecarios es el que registra la más fuerte expansión entre los segmentos de préstamos del sector financiero. De acuerdo a las más recientes estadísticas del Banco Central, el monto de créditos hipotecarios otorgados por el sector privado aumentó, entre diciembre de 1996 y octubre de 1998, en un 56 por ciento. A su vez, la evolución del mismo segmento de préstamos provenientes de entidades del sector público creció, en el mismo período, en un 30 por ciento. El monto total de créditos hipotecarios del sistema alcanzaba, al último 31 de octubre, a 15.383 millones de pesos, con un crecimiento del 40 por ciento en los mismos 22 meses referidos.

Stock de créditos hipotecarios
(en millones de pesos)

	Diciembre '96	Diciembre '97	Octubre '98
Entidades públicas	6.682,2	7.211,5	8.664,1
Entidades privadas	4.303,8	5.572,2	6.719,0
Total del sistema	10.986,0	12.783,7	15.383,1

Fuente: Banco Central de la República Argentina.

Alejandro Elias

■ La relación entre hipotecas y PBI es una de las más bajas del mundo. "El negocio seguirá creciendo más allá de coyunturas recesivas."

AUMENTAR UN 25 POR CIENTO

oder crecer

Gustavo Ercole

pequeño repunte". El Provincia coloca alrededor de 20 millones de pesos mensuales, a través de 500 préstamos en promedio, y financia hasta el 100 por ciento de los montos requeridos para la adquisición de viviendas nuevas y el 75 por ciento para los inmuebles usados. Este último aspecto en la financiación es el que ha permitido, según Gallegos, que el banco haya continuado siendo atractivo aun en medio de la crisis.

"Si bien después de la devaluación brasileña las tasas se fueron un poquito hacia arriba, el Provincia no las ajustó", asegura Gallegos. La tasa en pesos para este tipo de compromisos se sitúa en el 11 por ciento, mientras que para los préstamos pactados en dólares el interés es del 9,75 por ciento. En ambos casos, se trata de tasa variable, en función de la Libor (tasa interbancaria de Londres) para los créditos en dólares, o de las encuestas que hace el Banco Central sobre lo que se paga por los depósitos a 30 días en el caso de las deudas en pesos. El grueso de las hipotecas generadas desde el Provincia es por montos de 45 o 50 mil dólares, pero lo máximo que acepta el banco son endeudamientos por hasta 150 mil.

En materia de condiciones para acceder al crédito inmobiliario, la mayoría de los entrevistados coincide en que, por vía de disposiciones del Banco Central, el sistema se encuentra prácticamente estandarizado. Lo principal es establecer la capacidad de pago potencial tomador del préstamo, algo simple en el caso de una persona en relación de dependencia, pero un poco más complicado cuando se trata de un trabajador independiente o un profesional. Lo normal, hasta ahora, ha sido una verificación basada en el pago del impuesto a las Ganancias. Fuera de esto, el Provincia exige que los ingresos familiares cubran por lo menos el 30 por ciento del préstamo.

La aparición del monotributo, en cambio, todavía genera dudas. Esta nueva modalidad contributiva carece de la obligación de presentar declaración jurada ante la AFIP, razón por la cual es difícil fijar con alguna precisión el nivel de ingresos. No hay problemas por ahora, porque el sistema recién comenzó en octubre del año pasado y lo que se está pidiendo son las declaraciones juradas del '97 y, dentro de poco, del '98. Pero dentro de dos años habrá que evaluar cómo se resuelve este tema. En relación con las tasas, puede considerarse que cuando son fijas constituyen una ventaja estratégica para los bancos, ya que en un marco de estabilidad le dan una gran seguridad a los beneficiarios de los préstamos. Esta es, precisamente, una de las principales armas del Hipotecario en la cada vez más poblada concurrencia del mercado. De cada tres créditos para compra de vivienda nueva o usada, uno pertenece a esta entidad, que, como herencia de su anterior status de banco oficial, opera en todas las provincias. Pero ya hay otros bancos, que desde siempre pertenecieron al sector privado, que intentaron ampliar sus negocios más allá de Buenos Aires, aunque con diversa suerte.

De acuerdo con Grinberg, sin embargo, las oportunidades para los bancos se pueden extender en los próximos diez años aun en las zonas más intensamente trabajadas por la oferta de hipotecas. Por ejemplo, en la Capital Federal, actualmente sólo el 15 por ciento de las transacciones inmobiliarias se hacen a través de ese sistema, un porcentaje muy bajo si se lo compara con la tradición imperante en los Estados Unidos, donde nadie se imagina adquirir su vivienda por otro medio que no sea el crédito hipotecario.

$ 201 MILLONES

sitivo

potecarios por 912,5 millones de pesos.

El Hipotecario informó que, debido a la situación imperante en los mercados financieros y el impacto que puede producir la situación económica de Brasil sobre el crecimiento del PBI y la tasa de desempleo, la entidad estimó prudente efectuar un cargo por incobrabilidad en el último trimestre de 18 millones de pesos, a efectos de incrementar las previsiones del rubro Préstamos.

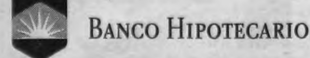
La joya del sistema bancario

El renglón de créditos hipotecarios es el que registra la más fuerte expansión entre los segmentos de préstamos del sector financiero. De acuerdo a las más recientes estadísticas del Banco Central, el monto de créditos hipotecarios otorgados por el sector privado aumentó, entre diciembre de 1996 y octubre de 1998, en un 56 por ciento. A su vez, la evolución del mismo segmento de préstamos provenientes de entidades del sector público creció, en el mismo período, en un 30 por ciento. El monto total de créditos hipotecarios del sistema alcanzaba, al último 31 de octubre, a 15.383 millones de pesos, con un crecimiento del 40 por ciento en los mismos 22 meses referidos.

Stock de créditos hipotecarios
(en millones de pesos)

	Diciembre '96	Diciembre '97	Octubre '98
Entidades públicas	6.682,2	7.211,5	8.664,1
Entidades privadas	4.303,8	5.572,2	6.719,0
Total del sistema	10.986,0	12.783,7	15.383,1

Fuente: Banco Central de la República Argentina.



CAL Y ARENA

Derrumbe

El nivel de actividad en el sector de la construcción sufrió una baja del 13,1 por ciento en enero respecto del mismo mes del año anterior, de acuerdo al indicador sintético (ISAC) elaborado por el INdEC. El organismo oficial señaló que "además del clima de cautela prevaleciente desde hace varios meses con motivo de la crisis internacional, ha repercutido en los resultados del mes la inusual cantidad de días de lluvia que afectaron el ritmo normal de las obras".

El informe describe, como ejemplo, que en el área metropolitana casi el 50 por ciento de los días hábiles se vieron afectados por precipitaciones. El sector también se vio afectado, aunque en menor medida, por "una fuerte baja de la actividad constructiva del sector petrolero, como consecuencia de la abrupta disminución del número de perforaciones por el bajo precio del crudo".

Con relación al mes de diciembre de 1998, la baja en el nivel de actividad resultó del 14,5 por ciento, de acuerdo con el indicador desestacionalizado. El ISAC muestra la evolución del sector considerando la demanda de insumos para cuatro tipos de obras: 1) edificios de vivienda y para otros destinos; 2) construcción vial; 3) construcciones petroleras; 4) otras obras de infraestructura.

Indicador sintético de la construcción (ISAC)

Período	Variación porcentual	
	Respecto del mes anterior (1)	Respecto de igual mes del año anterior
Enero'98	-0,2	16,8
Febrero	-0,7	14,8
Marzo	1,0	29,4
Abril	-1,7	1,2
Mayo	-0,4	6,9
Junio	2,7	20,3
Julio	-2,3	0,4
Agosto	4,5	5,5
Septiembre	-3,6	0,7
Octubre	-6,0	-8,4
Noviembre	4,0	-2,9
Diciembre	7,1	5,6
Enero'99	-14,5	-13,1

(1) Desestacionalizado.
Fuente: INdEC.

Cora Surraco

Kesselman: "la arquitectura que se desarrolló en la ciudad buscó el lucro por el lucro mismo".

Un crecimiento desordenado

A cincuenta años de la Ley de Propiedad Horizontal en la ciudad de Buenos Aires, se observan las consecuencias de la imprevisión en las normas de regulación.

m² Por Arq. Julio Kesselman*

La ley de propiedad horizontal, dictada hace 50 años, no previó en su momento la estructura necesaria para satisfacer los requerimientos de las normas urbanas de la ciudad de Buenos Aires. No solamente en lo referente a infraestructura y abastecimiento de servicios, sino también en cuanto al problema ambiental, ecológico y de transporte.

Ello dio lugar, por otra parte, al desarrollo de una arquitectura, en su mayoría, de poco valor estético, que buscaba con mucha rapidez el lucro por el lucro mismo. Hubo un uso imprudente del suelo, muy de acuerdo con el criterio de máxima explotación y se transgredieron, en la mayoría de los casos, normas, formas y estilos. Esto dio como resultado un crecimiento incoherente, en cierta manera desordenado, con falta de respeto al carácter urbano que la ciudad tenía materializado en muchas de sus áreas.

Por otra parte, la falta de actualización de estas normas y códigos de la ciudad permitió un desarrollo sectorial con mucha atracción y fuerza hacia el río, descuidando casi con sentido de abandono las otras zonas o barrios de la ciudad de Buenos Aires. Si tomamos como eje Rivadavia hacia el norte, observamos que la construcción de la ciudad se ha inclinado hacia esa región en forma asombrosamente comprometida. En ese sentido, baste con mencionar el particular desarrollo de Barrio Norte o Belgrano.

Volviendo, como arquitecto, a mi preocupación por los estilos, las formas, la expresión morfológica de nuestra arquitectura, si bien pueden rescatarse valores estéticos importantes dentro de estos 50 años de alocada construcción tengo, lamentablemente, que reconocer que la mayoría de las intervenciones no fueron tan bendecidas por la estética, por el ingenio de nuestros diseñadores. Si tuviese que enmarcar estas expresiones en un estilo, diría que fueron de un modernoso eclecticismo, de poca riqueza y de paupérrimo aporte a la belleza de nuestra ciudad.

Por otro lado, me veo precisado a enmarcar, aunque sea con alguna ligereza, estos 50 años de vida de la Ley de Propiedad Horizontal en cuatro grandes franjas o paquetes, para ordenarlos de acuerdo a las condiciones socioeconómicas de la población o comunidad:

–Nivel medio bajo, de pocos recursos económicos;

–Nivel medio-medio, de mejores recursos socioeconómicos;

–Nivel medio alto, con buen poder adquisitivo;

–El cuarto, una nueva burguesía, que surge después de la Segunda Guerra Mundial y se suma a la ya existente, pero con características completamente diferenciales.

La arquitectura o la construcción que satisface a la clase media baja consiste generalmente en unidades chicas, de pocos servicios –los mínimos y necesarios–, infraestructura con grandes requerimientos crediticios, en edificios económicos al máximo, expresión de la calidad de sus materiales y repetitivos hasta el cansancio en sus fachadas, que no aportaron estilísticamente más que contradicciones.

El sector medio-medio viene a la propiedad horizontal ya con algo en su poder, otro nivel cultural. Tiene un acceso más fácil al crédito por sus condiciones de trabajo y eso lo lleva a mayores requerimientos de amplitud, lo que incluye áreas de servicios. Los profesionales actuantes en esta franja comienzan a cuidar con más detenimiento el diseño, porque es una de las áreas mas competitivas. Por lo tanto, su diseño busca mejores formas para expresar una estética más adecuada a estos requerimientos.

El nivel medio alto, por su buena condición socioeconómica, demanda viviendas confortables y esta ley le permite aumentar su calidad de vida disponiendo de mayor superficie. Sus integrantes se van a las mejores zonas y comienza un desarrollo de diseño arquitectónico de interior, en el cual surge, por esas nuevas necesidades de la decoración interior, un sinnúmero de nuevos talleres. Es decir, toda una nueva y rica actividad para satisfacer este nivel económico importante, consecuencia también de que el diseño arquitectónico es superior, ya que se encuentran asentados en grandes espacios de tierra y permiten una nueva expresión que es la torre, con todo un desarrollo en infraestructura y parquización que cambia la fisonomía de las zonas, las cuales por supuesto son las más apetecibles por su ubicación.

Como última franja de nuestro análisis debemos mencionar a la burguesía o gran burguesía, indiscutiblemente dueña de lo más monumentalista que tiene la ciudad, con grandes expresiones de arquitectura moderna, similares al resto del mundo, enormes moles en torre, toda una infraestructura y tecnología computarizada, controles, vigilancia, seguridad y un alarde tecnológico que permite que gente de buena imaginación haya bautizado a esos edificios como "inteligentes". En los últimos años, este tipo de arquitectura cambió nuevamente el carácter de una zona de la ciudad y hoy en día son lugares muy ambicionados por la población de grandes recursos económicos, por haberse transformado en una moda.

Todo esto ha tenido como consecuencia lamentables transgresiones al Código de Planeamiento Urbano, de por sí desactualizado, dando lugar a abusos y negociaciones sobre las normas urbanas, con intervenciones negativas para el carácter y clima de nuestra ciudad.

No es que la Ley 13.512 tenga la culpa de ello, pero sí dio pie a un desarrollo urbano y una caracterización de ciertos barrios o zonas que no tuvo en cuenta que la ciudad es una sola, que tiene que tener un desarrollo armónico en toda su extensión, sin privilegiar a otras. La ciudad no debe hacerse a pedacitos, sino tener posibilidades de polos de desarrollo para que crezca con coherencia, con valores no solamente estéticos, sino también de uso, como es posible hacerlo mediante espacios públicos, verdes, para beneficio de toda la comunidad, y a través de una integración armónica que enriquezca a la población en su cultura urbana, que se muestra cada vez más paupérrima.

** Ex presidente de la Sociedad Central de Arquitectos.*